



2022年4月21日

各 位

会 社 名 株式会社青山財産ネットワークス  
代表者名 代表取締役社長 蓮見 正純  
(コード番号 8929 東証スタンダード)  
問合せ先 取締役常務執行役員 企画開発本部長 橋場 真太郎  
(TEL 03-6439-5800)

### 相続時の不動産価額の評価にかかる最高裁判決について

最高裁判所において、国税当局が相続マンションの相続税評価額について財産評価基本通達の定める路線価等の評価方法によらず、鑑定評価による再評価により追徴課税した処分の適法性が争われた訴訟の判決（以下「本判決」）が4月19日に言い渡されました。本判決の当社の事業における影響についてお問い合わせをいただいております。

本事案は、相続人等が相続財産の価額を財産評価基本通達の定める方法で評価し相続税の申告をしたところ、税務署長から、相続財産のうち不動産の一部の価額は上記通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められるため、別途実施した鑑定による評価額で評価すべきであるとして、更正処分等を受けたため、その取消しを求めていたものです。

本判決では、財産評価基本通達による相続財産の評価を原則としつつ、租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、合理的な理由があると認められるから、対象となる財産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのが租税法上の一般原則としての平等原則に違反するものではないとされました。そして、本判決では、通達評価額と鑑定価額の開差だけではなく、被相続人及び相続人等が、租税負担の軽減をも意図して、不動産の購入・借入れを企画・実行したものとして、上記事情があるものと判断されました。

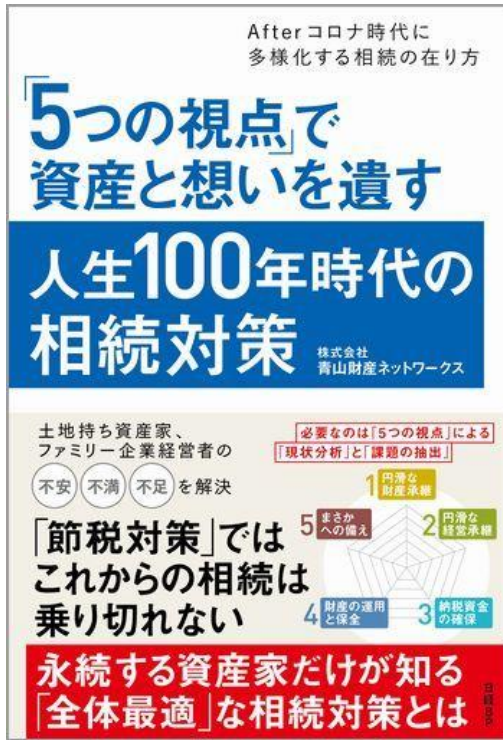
本判決により、単なる相続財産の評価減目的の投資不動産については、財産評価基本通達の定める方法以外の方法によって評価し課税することの適法性を、最高裁判所が支持したものと当社は捉えております。

これにより、今後は、単なる節税目的の投資不動産について、相続税上、これまでと同様、あるいはこれまで以上に厳しい課税処分等が行われることも想定されます。当社はおお客様の長期的な資産形成の支援をする総合財産コンサルティング企業であり、相対的に、当社の強みである総合財産コンサルティングサービスの需要が高まるものと考えております。

また、当社は財産コンサルティング事業の一環で、不動産特定共同事業法を活用した商品として、不動産共同所有システム（商品名：ADVANTAGE CLUB）の開発・販売をしております。2002年からスタートし、多くのお客様に1口1,000万円から都心の優良物件への投資の機会をご提供してまいりました。当商品は、不動産による長期の資産運用を目的とするものであり、本判決は、当商品に直接的な影響を及ぼすものではなく、また、当社の業績に影響を与えるものでもありません。

昨年11月に、書籍『「5つの視点」で資産と想いを遺す 人生100年時代の相続対策』を発行しております。（次ページ参照）本書においても、当社は過度な節税対策に警鐘を鳴らしています。相続や事業承継における税務リスク等の総合的な検証、高度な専門性を持つコンサルティングの重要性はますます高まっていくものと考えております。今後も、当社の「全体最適」という考え方に沿った長期的な総合財産コンサルティングにより、持続的な成長を目指してまいります。

『「5つの視点」で資産と想いを遺す 人生100年時代の相続対策』(2021年)表紙及び一部抜粋



出版社：日経BP

の節税効果はほとんどありません。また、一度この制度を利用すると、暦年贈与による110万円以内の基礎控除を適用することができない点も注意が必要です。今後の議論の行方次第では、さまざまな贈与の制度も「相続時精算課税」的な方向、つまり、「資産の移転の時期や回数、金額にかかわらず、生前贈与と相続を通じた税負担を一定にする」という方向性が具体的に打ち出されるかもしれません。

早ければ、2022、2023年には税制改正に盛り込まれ、一部は2022年にも施行される可能性があります。節税だけを目的にした対策はますます狭まり、リスクも高くなり、効果は限定的になるでしょう。

次に、相続税の節税対策のやりすぎで失敗した例として、業界に衝撃を与えた判決を紹介しましょう。

「『時価で更正処分』と国税庁、伝家の宝刀を抜く！」

これは実際にあった裁判の判決です(2017年5月23日東京地裁。上告中2021年9月10日現在)。この判決を紐解いていくと、節税にとられすぎた相続対策がいかに危ないか、

**CHECK POINT**

- 「Afterコロナ時代」に訪れる大増税時代
- 富裕層に対する増税は国内外の潮流に
- 相続税と贈与税の課税制度の見直しによる相続税対策封じ
- 「節税」を目的とした対策への監視機能は厳しくなっていく
- 収益不動産は事業の健全性が1つの鍵になる

以上